

# *Brf Fältöversten*



## *Allmän information 2011*

*Stockholm 2011-06-30*





## Välkommen till vår bostadsrättsförening!

För att du från början ska känna dig hemma i vår förening och lättare hitta inom området har vi här samlat en del information som du kan ha glädje och nytta av.

Det är mycket man som boende i föreningen behöver veta. Vi ber dig därför läsa igenom följande sidor så snart du får tillfälle. Bostadsrättsföreningen Fältöversten är en ekonomisk förening, där vi bildar en egen ekonomisk enhet med medlemsvald styrelse som är ansvarig för verksamheten. Vi får hjälp med bokföring och annan ekonomisk administration samt teknisk- och fastighetsförvaltning av T&T Förvaltnings AB.

Ännu en gång, hjärtligt välkommen till oss.

Brf Fältöversten i Juni 2011

Styrelsen



## Vår bostadsrättsförening

Vår bostadsrättsförening bildades 1994-04-14 i syfte att förvärva fastigheten Fältöversten 7 för ombildning till bostadsrätter. Bostadsrättsföreningen Fältöversten 769600-2307 förvärvade den tre dimensionella fastigheten Fältöversten 8 som en urholkning av Fältöversten 7 av Boulbee den 2008-07-21.

Föreningens ekonomiska plan är daterad 2008-03-31. Lantmäteriförrättningen är registrerad 2008-02-06 av Lantmäterimyndigheten i Stockholms Stad.

## 3 Dimensionell fastighet

En av grundpelarna i den svenska fastighetsrätten är bestämmelsen i 1 kap 1 § i jordabalken, där det anges att ”fast egendom är jord och att denna är indelad i fastigheter”. Bestämmelsen kompletteras med att ”en fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt”.

En traditionell fastighet avgränsas enbart med gränser i markplanet. Till fastigheten hör inte bara den avgränsade markytan. Varje fastighet omfattar också utrymmet ovanför och under markytan, åtminstone så långt uppåt och nedåt som det praktiskt är möjligt att utnyttja dessa utrymmen. Det är nu möjligt att avgränsa fastigheter även uppåt och nedåt genom fastighetsbildning.

I 2 kapitlet 1 § och 2 § i jordabalken står också att det till en fastighet kan höra vissa fastighetstillbehör. Det kan vara byggnader och andra anläggningar som fastighetens ägare anlagt inom fastigheten för stadigvarande bruk.

Varje fastighet har en unik registerbeteckning. Exempelvis Södermalm 1:2 i X-stads kommun eller Violen 2 i Y-stads kommun. Fastigheterna redovisas i fastighetsregistret.

En 3D-fastighet är helhet avgränsas vertikalt. 3D-lagmotiven ha en av en byggnad eller eller del av en sådan storlek och sådan kan fungera som en Det är också möjligt traditionellt slag fastighetsutrymme.

Ett 3D- utrymme som annan fastighet och både horisontellt



en fastighet som i sin såväl horisontellt som fastigheten ska enligt ”kärna” som består annan anläggning och ha en sådan konstruktion att den självständig enhet. att till en fastighet av foga ett s.k. 3D-

fastighetsutrymme är inte ingår i någon som också avgränsas och vertikalt.

3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen kan ny- och ombildas genom fastighetsbildning vid lantmäteriförrättning på samma sätt som gäller för ”vanliga” fastigheter.

## Antal lägenheter och lokaler

Inom föreningen finns 534 st lägenheter av dessa är ett 70-tal hyresrätter. Inom föreningen finns 6 st kommersiella lokaler.





## Beskrivning av fastigheten

På fastigheten finns 5 flerbostadshus med 6-7 våningsplan. Fastigheten är uppförd 1973. Bostadsarean uppgår till 37.833 Kvm och lokalarean till 1.881 Kvm. Samtliga ytor är uppgivna av tidigare fastighetsägare och ej uppmätta vid ombildningen.

Hissar:	29 st
Tvättstuga:	1 st i källaren med åtta avdelningar
Ventilation:	Mekanisk
Uppvärmning:	Fjärrvärme



Översiktsbild av 3D fastigheten Fältöversten 7 och 8.

I stort disponerar bostadsrättsföreningen terrassplanet med ett 30-tal servitut för knutpunkter och olika typer av installationer.

## Servitut

Fastigheten belastas av servitut. Servituten avser att reglera gemensamma installationer mellan Fältöversten 7 och 8 samt innehåller rätt för Fältöversten 8 att nyttja yta i Fältöversten 7 för tvättstuga, nyttja utrymme för elmätare och elcentral, nyttja och underhålla spill- och dagvattenledningar, nyttja undercentral med ledningar för värmeförsörjning av bostäder, nyttja och underhålla hissar och innehåller rätt för Fältöversten 8 nyttja tillträde till garaget genom användandet av hissar och befintliga trapphus samt att fastigheterna Fältöversten 7 och 8 ömsesidigt äger rätt till erforderligt tillträde för utnyttjandet av avtalsrätterna.

Vidare finns servitut för fastigheten Fältöversten 8 avseende sopförvaring och soptransporter över Fältöversten 7. Fältöversten 7 har rätt att nyttja plats för ledningar och antenner i och på fastigheten Fältöversten 8.

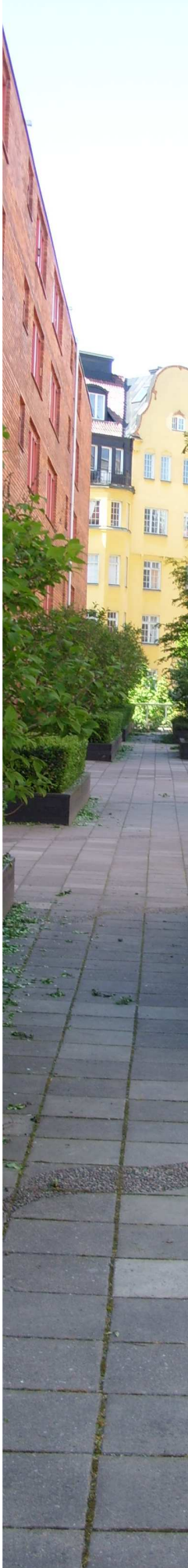
## Förvaltare

Bostadsrättsföreningen förvaltas av T & T Förvaltnings AB, enligt särskilt avtal. Förvaltaren svarar även för fastighetsskötsel och felanmälan.

T&T Förvaltnings AB, Box 8160, 163 08 Spånga. Telefon växel 08-562 559 00. Fax 08-761 09 55.

Besöksadress: Domnarvsgatan 31 i Spånga.

Öppettider: Måndag-torsdag kl. 08.00-17.00 (sommartid 08.00-16.00)  
fredagar 08.00-15.45. Lunchstängt kl. 11.30-12.15.



## Teknisk förvaltning

Teknisk Förvaltare: Peter Thuresson  
Tfn: 08-562 559 35  
E-post: [peter.thuresson@tff.se](mailto:peter.thuresson@tff.se)

Teknisk Förvaltare: Matz Eklund  
Tfn: 08-562 559 12  
E-post: [matz.eklund@tff.se](mailto:matz.eklund@tff.se)

Förvaltarassistent: Anita Parkkinen  
Tfn 08-562 559 46  
E-post [anita.parkkinen@tff.se](mailto:anita.parkkinen@tff.se)

## Felanmälan

Felanmälan öppettider: Måndag-Fredag kl.08.00-17.00  
Tfn: 08-562 559 60  
[www.tff.se/felanmalan](http://www.tff.se/felanmalan)

## Hyresförvaltning

Hyresavdelningens öppettider: Måndag-Torsdag kl.09.00-11.30

Överlåtelser/Panter Jessica Ritzler  
Tfn: 08-562 559 20  
E-post: [jessica.ritzler@tff.se](mailto:jessica.ritzler@tff.se)

Hyreskontrakt: Camilla Nilsson  
Tfn: 08-562 559 20  
[camilla.nilsson@tff.se](mailto:camilla.nilsson@tff.se)

Avier/inbetalningar Maria Högvall  
Tfn: 08-562 559 20  
E-post: [maria.hogvall@tff.se](mailto:maria.hogvall@tff.se)

Påminnelser/Inkasso Krystyna Cegielska  
Tfn: 08-562 559 20  
[krystyna.cegielska@tff.se](mailto:krystyna.cegielska@tff.se)

## Jourttjänster

Vid fel som är av akut karaktär kan jourttjänster beställas på jourtelefon **08 - 18 70 00**. Akuta fel är t ex

- inget varmvatten
- översvämning
- strömlöst i hela lägenheten trots att alla säkringar är hela
- hissen ur funktion (Kontrollera att den inte står på något våningsplan med hissgrinden inte helt tillsluten)

Kostnaden för en uttryckning är ca 1.000-2.000 kr. En onödig uttryckning kan komma att debiteras anmälan. Hissarna sköts av ITK AB och deras felanmälan har 08-564 350 10 Rulltrapporna sköts av Kone AB och deras felanmälan har 08-752 35 00. Flytthissen samt hissar i 148 A till tandläkaren och garaget, är inte föreningens utan tillhör EFM. För felanmälan ring 08-23 73 73.



## Medlemskap

Enbart fysisk person godkänns som medlem. Vad innebär det att vara medlem i en bostadsrättsförening? Medlemskapet innebär att du gemensamt, med föreningens övriga medlemmar, delar ansvar för trappuppgångar, tvättstugor, gemensamma utrymmen och yttre gårdsmiljö, förutom att du ansvarar för underhåll av din egen lägenhet. Trapphusen ska endast användas för att ta sig till och från de utrymmen som finns i fastigheterna och är ingen lagringsplats för olika saker.

Att bo och vara medlem i en bostadsrättsförening innebär att man tillsammans med andra medlemmar i föreningen äger husen som föreningen består av. Vi är inga hyresgäster hos Familjebostäder eller hos någon annan. Alla kostnader och utgifter som föreningen har för hus och gårdar fördelas ut på varje enskild bostadsrätt genom en avgift som årligen fastställs av styrelsen. Det finns med andra ord aldrig någon annan som betalar, utan alla kostnader betalas gemensamt av oss medlemmar. Månadsavgifter och hyror skall täcka föreningens årliga kostnader för drift och underhåll av fastigheterna.

Ju lägre kostnader föreningen har, desto lägre avgift för respektive bostadsrätthavare. Därför är det viktigt att vi är aktsamma om vår gemensamma utrustning som t ex tvättmaskiner, hissar, portar, buskar, träd, gungor, sandlådor osv. Ju mindre dessa saker behöver repareras eller bytas ut, desto lägre kostnader för föreningen och desto lägre avgifter för våra bostadsrätter. Tänk på att spara på varmvatten och el. Slösaktig förbrukning samt förstörelse orsakar högre kostnader för alla medlemmar, även för dig.

Naturligtvis ska vi också medverka till att varken vi eller våra vänner som besöker oss skräpar ned eller gör åverkan i våra hus eller ute på våra gårdar. Betrakta husen och gårdarna som dina egna för det är faktiskt precis vad de är.

Ett överlåtelseavtal i original samt inträdesansökan tillställs förvaltaren vid ansökan om medlemskap i föreningen.

## Avgifter

Årsavgifterna fördelas enligt andelstal. Andelstalen är satta efter en poängberäkningsmall som bygger på lägenhetens utformning. Det innebär att alla lägenheter poängsätts med utgångspunkt i lägenhetens yta, antal rum, kök, samt läget inom fastigheten. Kök och badrum viktas högre än ett vanligt rum då installationer såsom vatten, avlopp och ventilation har högre underhållskostnader för föreningen, vilket medför att större lägenheter får ett lägre belopp per kvadratmeter än små lägenheter.

Överlåtelseavgift uttages av köparen med 2.000 kr. Pantsättningsavgift uttages av bostadsrätthavaren med 700 kr/pant.

Det finns ingen inre reparationsfond.

## Flytthiss och flyttvagnar

Det finns en stor möbelhiss på Valhallavägen 152A gavel (Hiss nr 32). Den går ned till garaget och kan nyttjas för flyttning. Nyckeltagg erfordras. Du kan även låna en 4-hjulsvagn mot en deposition på 500 kr för enklare transporter över gården. Kontakta felanmälan 562 559 60

Fel på flytthissen anmäles till EFM felanmälan, 08-23 73 73.





## Lägenhetsförråd

Till varje lägenhet hör ett förråd. Detta förråd finns till de flesta lägenheterna på samma våningsplan. De som saknar förråd har detta inne i lägenheten. (De finns lägenheter som är ombyggda där förrådet byggts om till boutrymme).

## Parkering

Garage för uthyrning finns ej inom föreningen.  
P platser för uthyrning finns ej inom föreningen.

I Fältöversten 7 finns ett garage där platser i mån av tillgång kan hyras. Garaget omfattar 290 platser med en maxhöjd av 2,1 meter. Garaget administreras av Q-Park, telefon 0771-96 90 00, [www.q-park.se](http://www.q-park.se)

## Församlingstillhörighet

Föreningen tillhör Oscars församling



Utdrag ur lantmäteriförrättningen som visar servitut och fastighetsgränser.

## Byggteknisk information

Grundläggning är till större delen grundlagt med murar eller plintar till berg, västra sidan är emellertid grundförstärkt med tryckplåtar.

Byggnadsstommen är uppförd av betong.  
Bjälklag av betong. Fasadbeklädnad är av tegel, plåt samt eternitskivor.



Yttertak har beläggning av plåt, tätskiktsduk med ovanliggande tätskiktsmassa och tjärpapp. Fönster är 2-glas, karmar och bågar av trä, klädda med plåt treglas i lägenheter mot Valhallavägen dock ej fönster vid indragna balkonger.

### Bostäder

Entré/Hall Plastmatta, tapet.  
Kök: Plastmatta, tapet, normal/enkel köksutrustning med bänk- och skåpinredning med ugn och kyl frys.  
Badrum/wc: Plastmatta, väggarna är målade, kaklade eller med våtrumstapet. Enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, wc och tvättställ.  
Vardagsrum: Parkett, tapet.  
Övriga rum: Plastmatta, tapet.

### **Historik**

Fältöversten – kvarteret vid Karlaplan i Stockholm har uppförts av AB Familjebostäder och invigdes 1973-09-30. Kvarterets centrala läge och den goda kontakten ned kringliggande bostadsbebyggelse samt tillgången till mycket goda kommunikationer var förutsättningen för utformningen av kvarteret som stadsdel-tillika servicecentrum.

### **Klassificering**

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### **Utfört underhåll**

Bjälklaget tätskiktsrenoverades 2006, hela tätskiktet på gården byttes ut och ersattes med nytt. Hissarna är renoverade 2003-2006. Högtrycksspolning av avloppstammarna utfört 2008. Yttreskalskydd 2010/11. Nya frånluftsfläktar 2010/11.

### **Kommande underhåll**

Avloppsstammarna är från 1973. Inga större vattenskador har uppkommit på grund av att rören rostade sönder. Enstaka stopp har förekommit strax under gårdsbjälklaget där avloppsstammarna har en 90 graders krök. Normal teknisk livslängd är 50 år varför avloppsrören kommer att vara föremål för utbyte eller renovering runt 2023.

Förebyggande av fuktskador samt åtgärdande av befintliga fuktskador. Åtgärder jämt fördelat från nu och inom 10 år. Bedömd kostnad 4.000 tkr.

Hissarna uppfyller inte de nya krav som ställs på tillgänglighet och säkerhet efter 2012. Bedömd kostnad ca 1.800 tkr. Genomgång av hela värmesystemet med vissa teknisk åtgärder. Bedömd kostnad 3.500 tkr.

Byggnadernas yttertaks delar är föremål för åtgärder runt 2018. Bedömd kostnad 1.200 tkr. Yttertaket täts- och ytskikt där kyltornen är placerade uppvisar skador på ytskiktet. Inga läckage har dock konstaterats. Åtgärd 2013. Bedömd kostnad ca 300 tkr. Balkongernas framkanter bör inventeras och brister punktvis åtgärdas. Åtgärd 2011. Bedömd kostnad ca. 1.000 tkr. Fönsterpartier vid balkongerna och balkongdörrar samt indragna partier i markplan. Fönsterpartierna är inte klädda i plåt och saknar droppbleck. Målningsunderhåll har ej utförts och kittet lossnat i varierande omfattning. Kompletterande fönsterunderhåll samt komplettering med bleck bör utföras runt 2011. Bedömd kostnad ca 5.000 tkr





Tegelfasader bör inventeras och det bör utredas hur teglet är förankrat i bakomliggande stomme, i samband med detta skall orsaken till sprickbildning vid knutarna fastställas och om så erfordras kommer en rörelsefog anordnas där sprickor finns idag. Inventering och utredning i år. Bedömd kostnad ca 1.500 tkr. Eventuella ytterligare åtgärds kostnader tillkommer.

Dörrpartier vid entréer och sidodörrar är i behov av underhåll. Åtgärd år 2009. Bedömd kostnad ca 800 tkr.

Diverse brister i plåtinklädnaden. Åtgärd år 2008. Bedömd kostnad ca 200 tkr,

### Sammanställning

Den tekniska utredningen är upprättad av Densia AB. Kostnaderna är grovt bedömda, exklusive moms och i kostnadsläge 2008.

Snarast	4.200 tkr
Inom 3 år	8.000 tkr
Inom 5 år	6.100 tkr
Inom 10 år	1.000 tkr
<b>Totalt</b>	<b>19.300 tkr</b>

Utöver detta kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftkostnader samt oförutsedda kostnader.

### **Pantförskrivning av bostadsrätt**

Om du vill belåna din bostadsrätt kontakta först din bank och därefter förvaltaren. En pantsättningsavgift om 700 kr, uttas av bostadsrättshavaren och skall betalas till föreningen. Pantsättningsavgiften uttages per långivare och tillfälle.

Förvaltarens uppgift är att registrera pantförskrivningen och komplettera den med aktuellt registreringsbevis för föreningen. Förvaltaren sänder därefter samtliga handlingar till din bank. Var noga med att uppge fullständig adress till din bank. Vid lösen av lån måste kvitto eller makulerad handling för pantförskrivningen snarast insändas till förvaltaren för avregistrering. Sker inte detta kommer bostadsrätten att vara noterad som pantsatt. Observera att det inte finns något centralt register över belånade bostadsrätter, utan registrering sker hos respektive bostadsrättsförening (förvaltning).

### **Andrahandsuthyrning av bostadsrätt**

För att få hyra ut sin lägenhet i andra hand måste man få ett tillstånd. Du ansöker hos förvaltaren. Tillstånd kan du få om skälet är beaktansvärt, följande skäl anses beaktansvärda i vår förening.

- Sjukdom som kräver vistelse på sjukhus eller äldreboende.
- Besvär som kräver luftombyte (Astma, Psoriasis etc)
- Tillfälligt arbetet på annan ort.
- Studier på annan ort.
- Provbo sammanboende under maximalt ett år.
- Utlandsvistelse eller semesterboende dock högst 6 månader om året
- Uthyrning till barn/syskon över 18 år eller föräldrar.



Förvaltaren handlägger och ger tillstånd enligt skäl ovan. Ansökan med andra skäl än ovan, bereder förvaltaren och sänder till styrelsen för beslut.

Tidsutdräkt för tillstånd maximalt tre år, tillstånd ges ett år i sänder förutom vid provbo sambo där tillstånd ges för 6 månader med möjlighet till förlängning med 6 månader. Minsta tiden för andrahandsuthyrning är 3 månader förutom vid sjukdom där det är 1 månad.

Andrahandshyresgäst skall vara en fysisk person, juridiska personer accepteras ej.

För hyreslägenheter gäller villkoren i hyreslagen.

Styrelsen rekommenderar att skriftligt avtal upprättas med andrahandshyresgästen och i förekommande fall även avstående av besittningsskyddet.

Styrelsen reserverar sig rätten att återta tillstånd om tillstånd givits på felaktig grund eller om andrahandshyresgästen trots upprepad tillsägelse inte följer föreningens ordningsregler.

Andrahandshyresgäst skall ha c/o adress. Det skall alltid stå bostadsrättshavarens namn på brevlåda och på portregister.

Vad gäller inneboende kan sådan ej accepteras i enrumslägenheterna utan att lägenhetsinnehavaren även bor där samtidigt.

### **Överlåtelse av bostadsrätt**

Om du avser att sälja din bostadsrätt ta kontakt med förvaltaren innan överlåtelsen är undertecknad. Förvaltaren kan hjälpa dig så att överlåtelsen blir så smidig som möjligt. En överlåtelseavgift om 2.000 kr, uttas av köparen och skall betalas till bostadsrättsföreningen. En överlåtelse måste vara skriftlig. Är du gift erfordras ett godkännande från din make/maka, även om han/hon inte är registrerad som ägare.

Om du belånat din bostadsrätt, måste lånet lösas i samband med överlåtelsen eller övertas av köparen. Om du är osäker om din bostadsrätt är belånad har förvaltaren detta registrerat.

### **Tvättmaskin**

Tvättmaskin får endast monteras i badrum och förutsatt att maskinen installeras med fast jordad el-anslutning samt jordfelsbrytare. Avloppsslangen måste installeras fast till golvbrunn

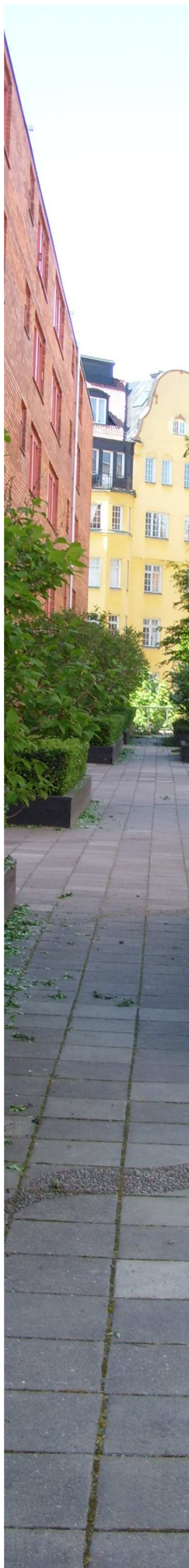
### **Djur**

Hundar och katter får inte rastas inom föreningens område. Det är förbjudet att kasta ut bröd eller matrester till fåglarna. Det lockar råttor till området.

### **Hissar**

Hissarna i vår förening används flitigt. Våra underhållskostnader för dem är också höga. Var därför aktsam om hissarna. Överbelasta dem inte. Tänk också på att stänga hissdörren försiktigt, speciellt då det i övrigt är tyst i husen. Anmäl omgående fel på hissarna till felanmälan. Om du skall bygga om och använder hissen för byggtransporter, skyddstäck golvet.





## Brandsäkerhet

Vår bostadsrättsförening är skyldig att vidtaga åtgärder för att förebygga och bekämpa brand. Detta innebär att följande måste beaktas inom föreningen. Det är absolut förbjudet att ställa tillhörigheter på vilplan, utanför lägenheten eller i trapporna. Antag att det börjar brinna och det samtidigt blir strömlöst i trapphuset och du skall ta dig ut i ett totalmörker. Saker som då står i vägen utgör en direkt livsfara! Använd aldrig hiss vid brand.

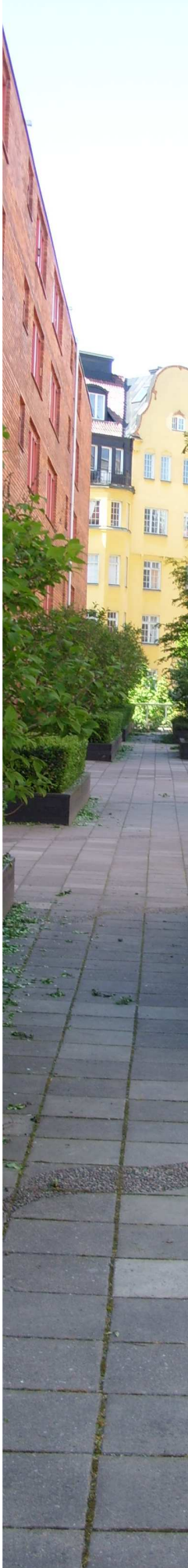
- Ställ inget brännbart i trapphuset
- Trapphuset är en viktig utrymningsväg. En brand där kan få svåra konsekvenser. Därför måste det hållas rent från brännbart material som barnvagnar, tidningar och kartonger.
- Låsta dörrar minskar risken för anlagda bränder.
- Blockera inte trapphuset
- Framkomligheten får inte hindras. Trapphuset är din väg ut och räddningstjänstens väg in om det brinner. Även ambulanspersonal med bår måste kunna komma fram.
- Stäng in branden!
- Brinner det i din lägenhet – ta dig ut och stäng lägenhetsdörren efter dig. Då sprider sig inte branden och den giftiga röken ut i trapphuset lika fort.
- Gå aldrig ut i ett rökfyllt trapphus!
- Brinner det hos någon annan och trapphuset är rökfyllt – stanna i din lägenhet! **Larma 112.** Räddningstjänsten hjälper dig ut.

## Botrivsel

Tänk på att ditt golv är din grannes tak. Mellan kl. 22.00 och 06.00 skall det vara så pass tyst att din granne kan sova. För bästa botrivsel bör du undvika att bada eller duscha efter kl. 22.00, varsamt stänga din lägenhetsdörr och hissdörr samt ytterdörren, inte placera tillhörigheter utanför din lägenhet såsom, cyklar, källkar och barnvagnar, inte spela musik för hela trapphuset, lagom är bäst.

För att alla ska ha ett trivsamt boende i ett bostadsområde förutsätter det solidaritet boende emellan, förståelse för och efterlevnad av utfärdade bestämmelser, tolerans och hänsynstagande.

Se även under rubriken renovering/reparationsarbeten.



## Ombyggnad av lägenheten

Det är inte tillåtet att transportera byggnadsmaterial eller möbler i rulltrapporna. För transporter hänvisas till flytthissen. Styrelsen har låtit utforma en rekommendation vad avser ombyggnad av våtrum. Man godkänner **inte** att de ingjutna rören i badrumsgolven bilas upp. Man godkänner heller inte förlängning av imkanlen.

Man rekommenderar att våtrumsarbetet utförs i enlighet med AB Svensk Våtrumskontroll (GVK). Mer information på [www.gvk.se](http://www.gvk.se), eller Tfn 08-702 30 90

I korthet; I så kallade tunnskikt-konstruktioner, läggs ett nytt ytskikt i form av en speciell plastmatta ovanpå det befintliga golvet. Nuvarande överbetong med förhöjningsring demonteras. Golvbrunnen kompletteras med en förhöjningsring. Därefter kan valfria keramiska plattor läggas.

### Vattentäta golvbeläggningar av plastmatta

Plastmattan ska vara en branschgodkänd produkt enligt förteckning i den senaste utgåvan av SÄKRA VÅTRUM. Monteringen skall utföras enligt aktuell tätskiktsleverantörs dokumenterade monteringsanvisning. Montering av tät- och ytskikt skall utföras av behörig personal som är anställd hos ett GVK-auktoriserat företag.

Tätskikt av plastmatta under golvbeläggning av fogplattor Plastmattan skall vara en bransch-godkänd produkt enligt förteckning i den senaste utgåvan av SÄKRA VÅTRUM. Monteringen av tätskiktet skall utföras enligt aktuell tätskiktsleverantörs dokumenterade Monteringsanvisning. Montering av tät- och ytskikt skall utföras av behörig personal som är anställd hos ett GVK-auktoriserat företag.

Vattentäta golvbeläggningar av keramiska fogplattor inomhus Tätskiktet skall vara en branschgodkänd konstruktion enligt förteckning i den senaste utgåvan av SÄKRA VÅTRUM. Monteringen av tätskiktet samt anslutning av tätskiktet i golvbrunn skall utföras enligt aktuell tätskiktsleverantörs dokumenterade monteringsanvisning. Montering av tät- och ytskikt skall utföras av behörig personal som är anställd hos ett GVK-auktoriserat företag.

Av § 9 i stadgarna framgår att väsentliga förändringar inte får företas utan styrelsens tillstånd. Där ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten alltid utgör väsentlig förändring.

Ombyggnad i lägenheten som innefattar ingrepp i installationer, nedtagning eller uppsättning av väggar, flyttning av dörrhåll etc, kräver tillstånd. Ritning samt specifikation av föreslagna åtgärder tillställs förvaltaren. Förvaltaren tar ut en särskild granskningsavgift om 850 kr/timme exkl. moms. Om åtgärden omfattar bärande väggar krävs även en kontakt med Stockholms Stadsbyggandskontor. Byggsopor skall bortforslas på egen bekostnad. Det är inte tillåtet att nyttja trapphus eller mark som upplag. Se även sid 14 Renovering/Reparationsarbete.





## Installationer

Disk- och tvättmaskinsinstallationer skall utföras av auktoriserad el- och vvs installatör.

## Nycklar

Lägenhetsnycklarna går endast till lägenheten.

Husmorsnyckeln (FK) går till lägenhetsförrådet, barnvagnsrummet, källsorteringsrummet och tidningsnedkastet. För V 146-148 är husmorsnyckeln märkt FE.

Nyckeln går även till hiss 14 (Valhallavägen 152C) kort behövs ej. Varje lägenhet har även en nyckeltagg, den går till tvättstugan samt till Hiss 32 (flytthissen). Taggen behövs även för tidsbokning av tvättstugan.

Om du förlorat en tagg, kan en ny köpas för 250 kr. Kontakta förvaltaren.

## Bredband

Två bredbandsnät finns indragna i fastigheterna. För abonnemang kontakta Com Hem eller Telia. ComHem kundservice Telefon: 0771-55 00 00, Telia kundtjänst 08-90 200

## Kabel-TV

Kabel-TV genom Com Hem. Vi ber er notera att endast godkända antennsladdar får anslutas mellan TV (eller radio) och antenndosan. Med godkända avses HF täta sladdar. Om andra typer av sladdar används så kan bild och ljud störas hos övriga boende i trappuppgången. Godkända sladdar kan köpas hos närmaste TV- och radiohandlare.

Ingrepp i väggens antenndosa är förbjudet. Om ingrepp sker så kan även det ge störningar hos boende i samma trappuppgång. Kostnaden för den service och intrimning som kan bli följden av ett ingrepp i antenndosan, betalas av den som åsamkat föreningen kostnaden. Det går även tt få kabel-tv genom Telias bredbandsnät se ovan.

## Parabolantenn

Uppsättning får **inte** ske på Brf Fältöverstens fastigheter. Det finns särskilda ställningar att köpa för parabolantenn som man kan ställa på balkongens golv.

## Balkonger

Blomsterlådor måste av säkerhetsskäl placeras på balkongräckets insida. Vid inglasning av balkong gäller att den som önskar, på egen bekostnad, kan glasa in sin balkong. Innan arbetet påbörjas måste dock ett avtal tecknas mellan föreningen och medlemmen. Avtalet reglerar underhållsskyldigheten av inglasningen och innehåller även förbud att använda elvärme på balkongen. Föreningen har ansökt om bygglov som gäller för samtliga medlemmar. Vid tecknande av avtal tar föreningen ut en administrativ avgift om 500 kr

## Informationsblad

Bostadsrättsföreningens kanal för information till medlemmarna är i första hand genom informationsbladet Fältposten. Den utkommer 6-10 gånger per år. Äldre exemplar finns på hemsidan.



## Inflytande

Du har möjlighet att påverka föreningens skötsel och därmed trivsel och det ekonomiska resultatet. Du kan skriva en motion och rösta på den årliga föreningsstämman. Årsstämman är den högsta beslutande organ. Då samlas medlemmarna och väljer styrelse, diskuterar verksamheten, ställer frågor och får information om föreningens verksamhet. En förutsättning för att demokratin i föreningen skall fungera bra är att så många som möjligt deltar på årsstämman.

## Föreningsstämma

Föreningens årsstämma arrangeras i juni och då redovisas styrelsens arbete för det gångna året. Ny styrelse väljs samt motioner från medlemmarna behandlas. Varje medlem har en röst på stämman. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Varje medlem har rätt att lämna motioner till årsstämman. Motioner som behandlas på stämman skall vara lämnade till styrelsen före den 1:a februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen bestämmer.

## Styrelsen

På årsstämman väljs styrelsen som ansvarar för föreningens ekonomi och skötsel. Styrelsen består av ett antal ledamöter, som träffas ca en gång/månad. Vilka styrelsen består av och hur man når styrelseledamöter framgår på informationstavlan i trapphusen och på föreningens hemsida [www.brf-faltoversten.se](http://www.brf-faltoversten.se)

## Årsredovisning

Styrelsen sammanställer efter varje verksamhetsår (kalenderår) en årsredovisning som belyser verksamheten under det gångna året och ger en förvaltningsberättelse. Revisorerna granskar styrelsens arbete och avger en revisionsberättelse. Årsredovisningen får alla medlemmar i bostadsrättsföreningen innan årsstämman i sin brevlåda.

## Valberedning

Valberedningens uppgift är att ta fram namn på medlemmar som är intresserade av styrelsearbete. Valberedning väljs på årsstämman. Är du intresserad av att arbeta i styrelsen? Kontakta i så fall valberedningen - vilka de är framgår av föreningens hemsida under rubriken Styrelse.

## Ordningsregler

Lägenhetsinnehavaren åligger;

**att** om skada uppstår, som kräver omedelbar åtgärd, omedelbart underrätta förvaltaren eller styrelsen. I annat fall snarast möjligt.

**att** vara aktsam om och väl vårda föreningens egendom.

**att** inte använda lägenhet eller föreningens utrymme för annat än avsett ändamål eller på sådant sätt att det kan vara störande för kringboende.

**att** inte lämna entrédörr olåst nattetid.

**att** aldrig lämna dörr till källare eller andra gemensamma utrymmen olåst.

**att** vara sparsam med vatten, både varmt och kallt.

**att** inte hänga tvätt synligt på balkong eller i övrigt utomhus utan endast på härför avsedd plats.





**att** inte skaka eller piska mattor, sängkläder o dylikt genom fönster eller från balkong.

**att** inte grilla på balkongen, då detta inte är tillåtet.

**att** inte ställa cyklar, mopeder eller personliga tillhörigheter i portar och källargångar eller andra utrymmen som inte är avsett här för.

**att** inom disponerat utrymme vintertid, tillse att skada inte uppstår på vattenledning på grund av att fönster eller dörrar lämnats öppna.

**att** inte lägga torkmatta utanför lägenhetsdörren.

**att** i sopnedkast endast lägga sopor o dylikt i väl tillsluten förpackning.

**att** följa de bestämmelser som finns om ohyreskontroll samt vid ohyra omedelbart anmäla detta till förvaltaren.

**att** övervaka att inhysta husdjur inte för oljud eller smutsar ner/rastas i planteringar eller lekplatser. Hundar ska hållas kopplade i bostadsområdet.

**att** noggrant följa de föreskrifter som lämnats om Centralantenn och inte sätta upp utomhusantenn eller parabol på fastigheten.

**att** i övrigt följa lämnade föreskrifter av styrelsen eller förvaltaren.



## Köksventilationen

Köksfläkt får under inga omständigheter kopplas till imkanalen d.v.s. fastighetens ventilationssystem. Köket är försett med en sk volymkåpa.

## Renovering/Reparationsarbeten

Renovering/Reparationsarbeten med borrarande och hamrande eller andra störande ljud är endast tillåtet på följande tider:

Vardagar	kl. 09.00 – 16.00
Lördag – Söndag – övriga helgdagar	kl. 11.00 – 15.00

Stomljud i byggnaderna upplevs som mycket störande. För håltagning i betongväggar skall slagbormmaskin användas. Det är inte tillåtet med hobbymaskin, då det tar för lång tid och upplevs mycket störande. Störande arbeten som tar med än en dag i anspråk skall anslås i porten och hissen. Av anslaget skall det framgå när arbetena beräknas vara avslutande. Största hänsyn skall visas kringboende. Du som bygger om/renoverar ansvarar för att byggsopor inte uppställs i eller utanför trapphuset och att vilplan, hiss och entré städas dagligen från byggdamm och sopor.

## Sopor

Sopnedkassen är stängda. Sopinkast för hushållssopor finns i soprummet Valhallavägen 152A ingång från gaveln. Där finns även källsorteringskärl. Inkast för tidningar finns till höger om uppgång 152A.

## Grovsopor

Grovsopum finns i garaget, nyckeltagg passar. Tillträde genom flytthissen eller via garageinfarten på Värtavägen. Obs det är inte tillåtet att lämna byggsopor där.

För byggavfall hänvisas till återvinningscentralen Vandisberget. Det är absolut förbjudet att ställa ned sopor i garaget.

## Rökning

Rökning i hissar, tvättstugor och trapphus samt andra gemensamma utrymmen är **inte** tillåten. Släng fimpar i härför avsedda krukor för undvikande av nedskräpning på våra gårdar.

## Städning

Trappstädning utförs genom T&T Förvaltnings AB. Eventuella synpunkter på städningen, kontakta arbetsledaren Kais Al-Guwayr 0704-610707



## Tvättstuga - garageplan

Tvättstugan är belägen i garageplanet. Hiss 31 vid uppgång Valhallavägen 148A leder till tvättstugan.

Tvättiden är uppdelad i fem perioder;

Tvättpass 1	07.00 – 10.00
Tvättpass 2	10.00 – 13.00
Tvättpass 3	13.00 – 16.00
Tvättpass 4	16.00 – 19.00
Tvättpass 5	19.00 – 22.00

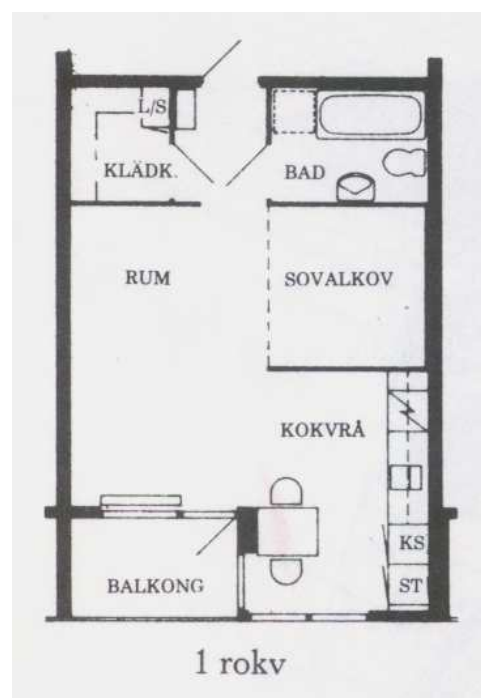
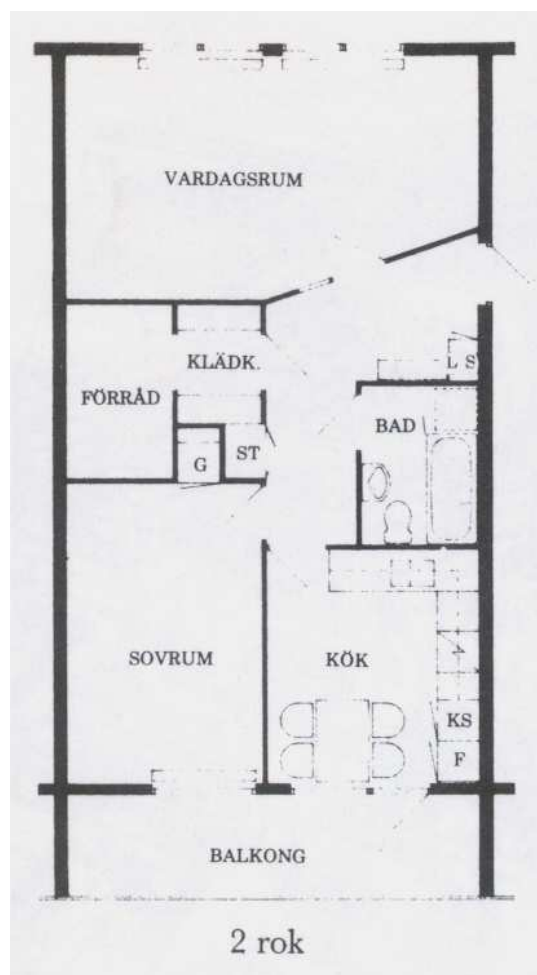
Tvättstugorna får endast användas för hushållstvätt och endast nyttjas av de boende i föreningen på ovan angivna tider. I tvättstugan behövs en tagg. Den bokar man sin tid på tavlan i tvättstugan.

Om bokad tid inte används inom 30 minuter har annan rätt att utnyttja tiden.

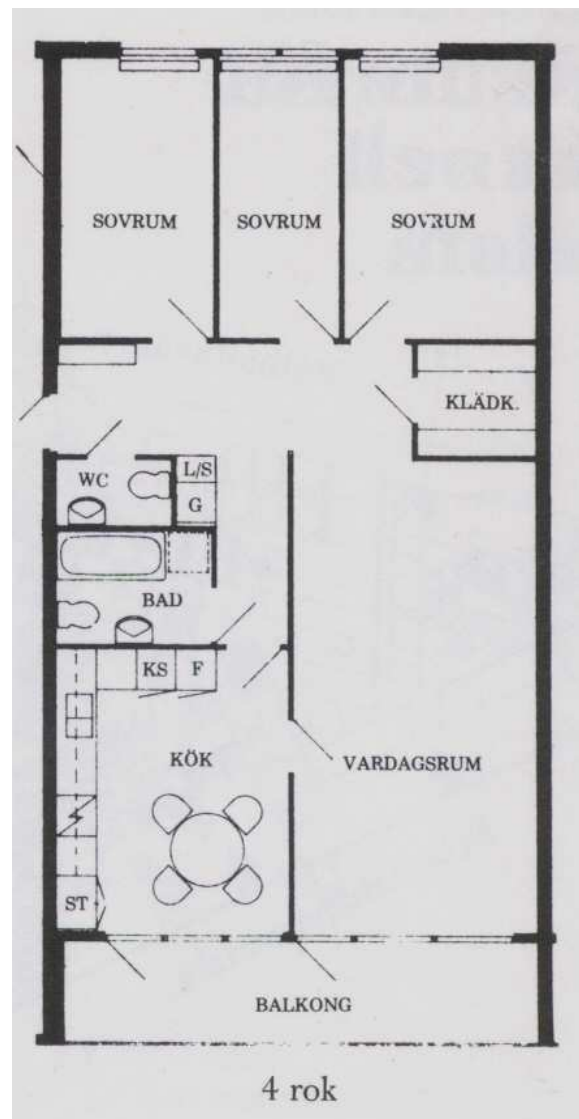
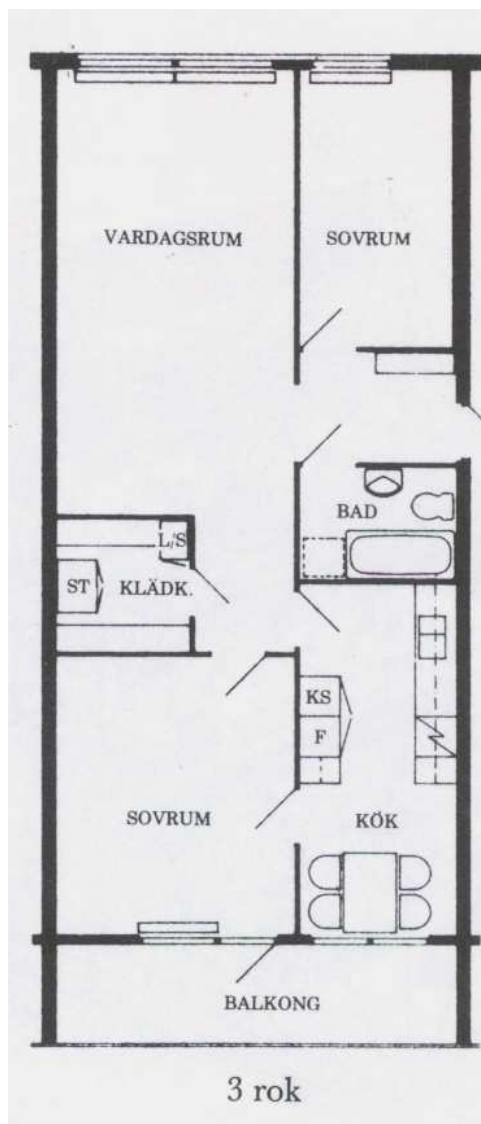
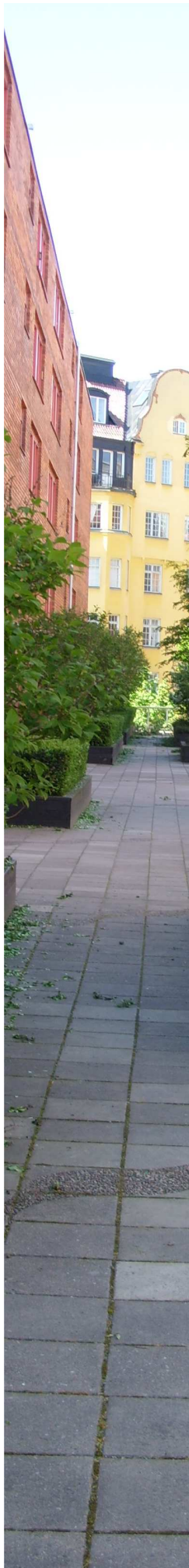
Vid användandet av maskiner och andra hjälpmedel som står till förfogande är det var och ens skyldighet, som nyttjar tvättstugan, att noga följa gällande bruksanvisningar och skötselöreskrifter så att onödiga skadegörelser undviks samt att noggrant städa och göra rent efter sig. Glöm ej att städa efter dig.

Om du förlorat en tagg, kan en ny köpas för 250 kr. Kontakta felanmälan.

## Exempel på lägenhetstyper







Ritningarna är exempel på olika lägenhetstyper. Inom föreningen finns:

115 st 1 rokv	36-39 Kvm
1 st 1 rok	47 Kvm
2 st 2 rokv	43-46 Kvm
72 st 2 rok	57-72 Kvm
220 st 3 rok	67-81 Kvm
104 st 4 rok	89-94 Kvm
22 st 5 rok	103-116 kvm

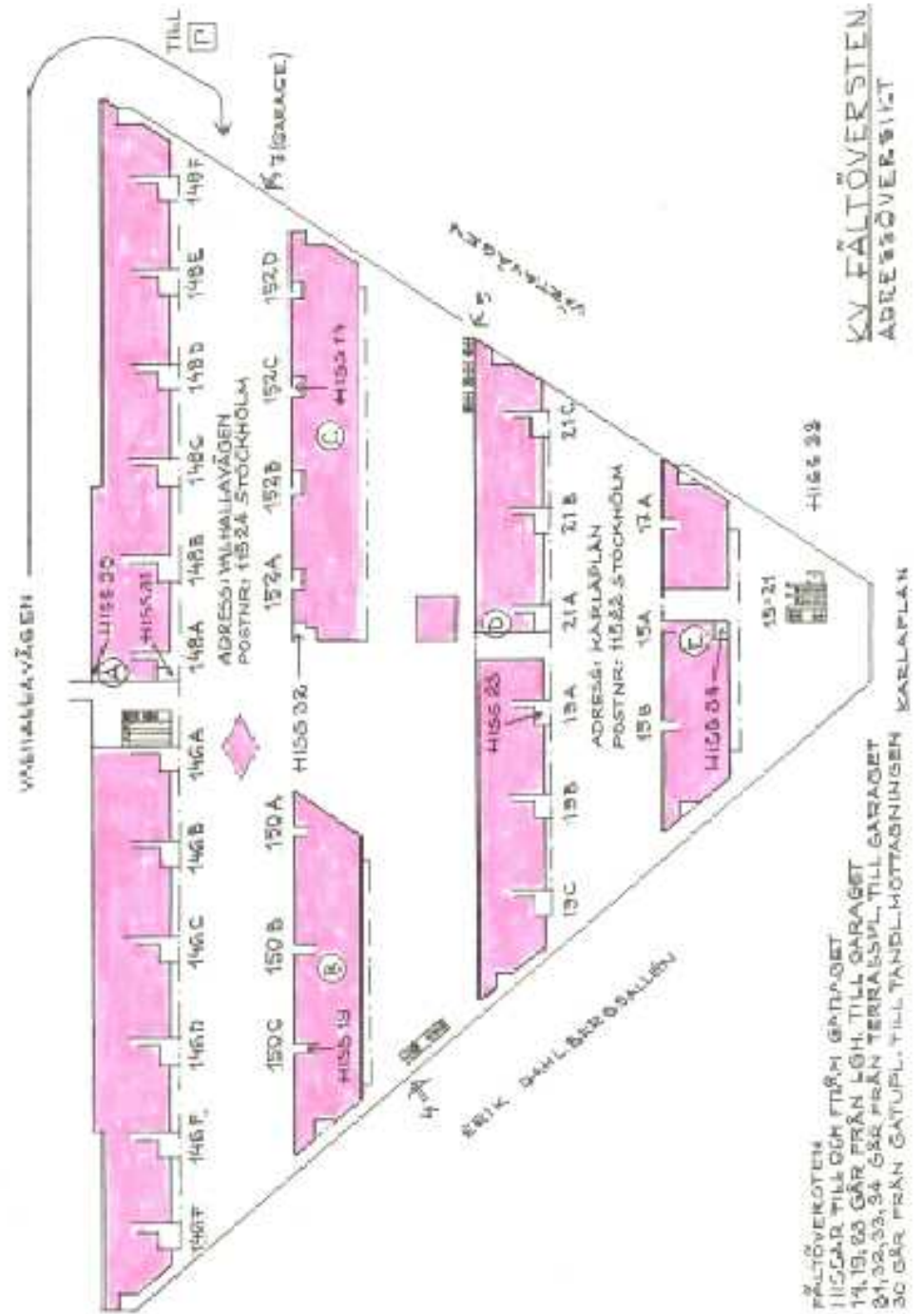


## Övrigt

Om det är något som är oklart eller som du funderar över är du välkommen att kontakta någon i styrelsen eller vår förvaltare. Det är viktigt att du tar del av de stadgar som gäller för vår bostadsrättsförening

Stadgarna finns på Brf Fältöverstens hemsida [www.brf-faltoversten.se](http://www.brf-faltoversten.se). Aktiviteter samt annan information delges medlemmarna genom nyhetsbrevet ”Fält Posten”.

## Situationskarta



## Utdrag ur stadgarnas § 5. bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

**Bostadsrättshavaren** skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat - ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet  
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar;

bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida - icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt

- lister, foder och stuckaturer
- innerdörrar, säkerhetsgrindar
- el-radiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer – brandvarnare - fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr

I **badrum**, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporcelain
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I **kök** eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna.

i bostadsrättslagen. Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt denna paragraf.



Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iakttä ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme

## Tänk på att

Locka inte tjuven. Se till att du har Ej reklamskylt på dörren när du åker bort och att du ordnat med din post när du är borta.

Ibland fungerar det inte med lagring av post eller med eftersändning, be någon granne ha koll på din brevlåda. Grannar i samverkan är det bästa skyddet mot tjuven.

När den härliga tiden med sköna stunder på balkongen inträffar. Tänk på att rökning på balkongerna lätt blir en sanitär olägenhet för dina grannar! Många sover med öppet fönster och cigarettrok från balkongen intill kan dras in till din granne. Tänk även på att inte spela för hög musik.



Ha gärna roligt men var inte högljudd. Blomlådor skall hänga på insidan av balkongen. Var försiktig så att du inte vattnar på din granne under, häng inte upp tvätt på balkongen som droppar ned till grannen.

Vi vill ha det pryddigt i vår fina förening. Inga lösa namnlappar eller egenhändigt tillverkade namnskyltar får sitta på lägenhetsdörrar eller i portregister. Andrahandshyresgäster skall ha c/o adress. För de som inte vill ha reklam kan en självhäftande graverad skylt beställas av förvaltaren för 50 kronor.



Nödutrymning, Stanna upp för en minut och betänk att en huvudsäkring slår ut belysningen och hissar i fastigheten och att du och din familj i totalmörker skall gå ned för trapperna.

Man ser då inte barnvagnar, skor, cyklar, torkmattor eller annat som trots förbud står i trapphuset.

Tänk på Er egen säkerhet och tala med grannarna om vikten av att det är rent i trapphuset. Det är bra att alltid ha en fungerande ficklampa i hallen som man lätt hittar vid en olycka.

Prova att blunda när du tar dig ned i trappen, så förstår du bättre vikten av att det inte står tillhörigheter i vägen.

